

Referat af bestyrelsesmøde den 7. december 2016, kl. 17.00.**Deltagere:**

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne: Benny Davidsen, Jannie Jeslund, Allan Friis, Asta Jørgensen, Kaj Jørgensen og Villy Sønderby.

Fra administrationen deltog: forretningsfører Torben Krogh og sekretær Susanne Zoëga, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Børge Olsen og projektleder Georg Schmidt.

Formand Benny Davidsen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Mentorordning.
2. Valg til landsrepræsentantskabet.
3. Messen 2017 – hvad skal der deles ud?
4. Direkte afregning mellem afd. 41-0's beboere og antenneforeningen?
5. Effektiviseringer – drøftelse af proces v/Torben Krogh.
6. Visioner og målsætninger, hver enkelt bestyrelsesmedlem bedes udarbejde et udkast til en målsætning og en handling for hver af målsætningerne.
7. Skilte status?
8. Nyt fra formanden.
9. Nyt fra hovedbestyrelsen.
10. Nyt fra administrationen.
11. Eventuelt.

Ad 1. Mentorordning.

Benny Davidsen, orienterede om, at nye afdelinger "føler sig alene" i starten, hvorfor han opfordrer til, at man bestyrelsen helt/delvist deltager i mentorkursus 19.5.-20.5.2017, med yderligere et modul den 28. november 2017.

Han ønsker, senest på mødet i Vejle i februar 2017, en tilbagemelding om hvem der ønsker at deltage i kurset.

Benny Davidsen og Kaj Jørgensen tilkendegav, at de ønskede at deltage i kurset.

Da det er formålet at mentoren skal hjælpe bestyrelsen evt. kan deltage i de kommende budgetmøder, var der måske allerede nogen der vil "sætte sig" på nogle afdelinger.

Benny Davidsen, ønskede at være mentor for afd. 909-0 Vejlevej, og 988-0 Vejlevej

Kaj Jørgensen, ønskede at være mentor for afd. 952-0 Ryesgade.

Jannie Jeslund, ønskede at være mentor for afd. 316-0 Houmannsgade.

Villy Sønderby, ønskede at være mentor for afd. 910-0, Brædstrup.

Brochure om mentorordningen vedlægges referatet som inspiration.

Der var enighed om, at der ingen mentor skal være til afd. 41-0 Frejasgade og 92-0 Flintebakken.

Torben Krogh foreslog at Helle Jensen inviteres til næste møde og fortælle om mentorordningen, hvilket bestyrelsen syntes var en god idé.

Ad 2. Valg til landsrepræsentantskabet.

Lejerbo Horsens er i dag repræsenteret med følgende 3 medlemmer:

Benny Davidsen og suppleant herfor Villy Sønderby

Jannie Jeslund og suppleant herfor Kaj Jørgensen
Asta Jørgensen og suppleant herfor Allan Friis.

Benny Davidsen foreslog, at Kaj Jørgensen udpeges i stedet for Asta Jørgensen, hvilket den øvrige bestyrelse var enig i, og Asta Jørgensen foreslås som suppleant for Jannie Jeslund.

Landsrepræsentantskabsmedlemmer og suppleanter er herefter som følger:

Benny Davidsen og suppleant herfor Villy Sønderby.
Jannie Jeslund og suppleant herfor Asta Jørgensen.
Kaj Jørgensen og suppleant herfor Allan Friis.

Ad 3. Messen 2017 – hvad skal der deles ud ?

Benny Davidsen meddelte, at messen i november havde været godt besøgt og at han har givet besked om at organisationen også er med i 2017.

Susanne Zoëga orienterede om, at der efter aftale med Benny Davidsen er bestilt muleposer (500 stk.) til Messen 2017

Det har i forbindelse med messen været drøftet om man også skulle finde lidt andre "gaver" måske lidt til børn. I den forbindelse var der prøver med på drikkedunke og kreditkortholder.

Drikkedunke pris 15,00 incl. moms for 0,5 ltr.

Drikkedunke pris 16,50 incl. moms for 0,7 ltr.

Kreditkort holder 15,00 incl. moms

Efter en kort debat blev det **besluttet** at bestille 500 stk. 0,5 ltr. og 500 stk. 0,7 ltr. (til brug for messen 2017 og 2018)

Ad 4. Direkte afregning mellem afd. 41-0's beboere og antenneforeningen.

Jf. referatet fra bestyrelsesmødet den 21. september 2016:

Antenneregnskab

Direkte afregning mellem afd. 041-0 og antenneforeningen?

Organisationen har bevillet ca. ½ mio. til dækning af "antenneefterslæb". Dette ønskes undgået fremadrettet. I alle afdelinger undtagen afd. 041-0 sker der nu direkte afregning til leverandør. Antenneforeningen er villig til at foretage direkte afregning på følgende betingelser:

HFAF opkræver kontingenter og eventuelle pakkeskiftegebyrer og gentilslutningsgebyrer direkte hos de enkelte lejere, i henhold til de til en hver tid gældende takster og vedtægter. Eventuelle restancer hos lejerne er boligforeningen uvedkommende.

Ejer giver ved underskrift af nærværende aftale HFAF ret til straks, efter en forgæves rykker til lejeren, at afbryde lejerens forbindelse til antenneanlægget i tilfælde af, at lejeren er i restance til HFAF. Samtidig får HFAF ret, men ikke pligt til, at inddrive restancer ved lejerne ved sædvanlig inkasso.

Der skal i aftalen sikres, at antenneforbindelsen er åben ved indflytning. Gamle restancer er afdelingen og indflytter uvedkommende.

Asta Jørgensen bad om, at sagen først drøftes i afdelingen. Det blev besluttet at udsætte afgørelsen til næste møde.

Asta Jørgensen meddelte at man ønsker direkte afregning mellem lejer og nuværende antenneforening, i lighed med de øvrige afdelinger i Horsens.

Ad 5 Effektiviseringer – drøftelse af proces v/Torben Krogh.

Effektivisering.

Effektiviseringer handler om, at boligorganisationens bestyrelser skal tage ansvar for driften i organisationens afdelinger. Bestyrelsen skal sætte mål for den fremtidige udvikling af driften, og hermed også på huslejeudvikling i organisationens afdelinger. Det har organisationen en forpligtelse til, og også en ret til. Organisationsbestyrelsen skal passe på huslejen.

Baggrunden er, som oplyst på sidste møde at Finansministeriet, Udvikling, Integrations og Boligministeriet samt BL har indgået en aftale for hele den almene sektor om en reduktion i omkostningerne på en lang række konti frem mod udgangen af 2020. Ud af et samlet udgiftsomfang på 18,4 mia., skal der findes effektiviseringer for 1,5 mia. kr.. 2014 er baseline og der sker så en fremskrivning af huslejen efter et komplekst regnestykke, hvor bl.a. også beboersammensætning indgår.

I 2021 sammenlignes denne fremskrivning med de faktiske udgifter. Der måles for hele den almene sektor. Det er således ikke den enkelte afdeling eller organisation, men hele branchen som står til ansvar – ligesom hos kommunerne.

Lejerbos hovedbestyrelse har drøftet lovforslaget, som forventes godkendt i december 2016. Hovedbestyrelsen har over for administrationen besluttet, at det er i et samarbejde mellem den enkelte boligorganisations bestyrelse og administrationen, at aftaler om mål for den fremtidige drift skal indgås. Hovedbestyrelsen følger udviklingen og hvis der bliver behov for fælles værktøjer, vil bestyrelsen naturligvis se på det.

Sammen med Lejerbo Kolding arbejdes der i Koldingregionen med at skyde processen i gang med et arrangement lørdag d. 11. februar 2017 i Kolding.

Der er en aftaler med BL's direktør Bent Madsen, Rambøll, formanden for Frederikshavn Boligforening og fra Hededanmark som arbejder med effektiviseringer af de grønne områder med Slagelse boligforening.

Ideen er at alle bestyrelsesmedlemmer i hele regionen inviteres.
Det kan meddeles at Lejerbo Nyborg allerede har meddelt at de deltager i fællesarrangementet.

Torben Krogh orienterede om, at besparelsen svarer til at vi skal finde ca. kr. 800.000 i Horsens, og bad bestyrelsen overveje:

Hvordan effektivisere vi – hvad skal vi lave fremadrettet?

Hvad gør ondt - for eller imod udlicitering?

Vi bygger nyt – for at bibeholde nuværende personaleenheder.

Insource opgaver ? evt. hvilke ?

Bestyrelsen bedes overveje - Hvordan griber vi det an?

Som tidligere nævnte er der udarbejdet et foreløbigt program, med startskud 11. feb. 2017 med overskriften "**Vi passer på huslejen**"

Torben Krogh foreslog samtidig at der lægges op til en besparelse på 15 % på det kommende budgetoplæg for organisationen, hvilket bestyrelsen var enige i.

Beslutning:

En enig bestyrelse takkede ja til invitationen og deltage i fællesarrangementet i Kolding den 11. februar 2016.

Ad 6. Visioner og målsætninger, hver enkelt bestyrelsesmedlem bedes udarbejde et udkast til en målsætning og en handling for hver af målsætningerne.

Vision 1 Lejerbo Horsens har attraktive og velvedligeholdte lejligheder.

Målsætning: Organisationsbestyrelsen foretager en visuel bedømmelse af boligmassen inkl. udvalgte lejligheder en gang om året med start i 2017.

I løbet af 2017 inviteres alle afdelingsbestyrelser til et fælles møde med fokus på ????

Handling: Efter en visuel bedømmelse udarbejdes handlingsplan for de enkelte afdelinger.

Benny Davidsen, foreslår at der engang om året tages en besigtigelsesrunde i alle afdelinger, og den enkelte afdelingsbestyrelse deltager.

Vision 2 Lejerbo Horsens har synlige beboerdemokrater med det rigtige vidensniveau.

- Bestyrelserne er veluddannede.
- I bestyrelserne ydes en samlet indsats hvor alle bidrager aktivt.

Målsætning:

- Alle nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer tilbydes "introduktionskursus og budgetkursus 1" indenfor 3 år.
- Organisationen betaler kurserne. Afdelingen betaler kørslen.
- Alle afdelingsbestyrelser har kontakt til og kan få hjælp af en mentor fra organisationsbestyrelsen inden 2018.

p.t. er der kun 1 afdeling hvor der ikke p.t. afdelingsbestyrelse, afd. 910-0 Brædstrup.

Handling: Uddannelse af mentor og udarbejdelse af mentorprogram?
Hvordan vil I praktisk sikre invitation af nye bestyrelsesmedlemmer.

Benny Davidsens

forslag, at en fra bestyrelsen tager kontakt til nye bestyrelser og tager en snak med dem, om hvad det vil sige at være i bestyrelsen.

Vision 3 Lejerbo Horsens bestyrelse er synlig, handlekraftig og sætter tydelig retning for organisationen.

Målsætning: Bestyrelsen møder op til 75 % af de arrangementer, man bliver inviteret til (kan det præciseres lidt, hvad det er for typer af arrangementer og hvad I gør, når I møder op?)
Bestyrelsen mødes med borgmesteren i Horsens en gang om året (tilføj evt. lidt om, hvad I kunne tænke jer at tale med borgmesteren om)

Handling: Arrangementer fast pkt. på dagsordenen, så det aftales hvem der deltager i hvad – og hvem man særligt søger kontakt til?.

Benny Davidsen f.eks.

Det årlige dialogmøde
Bo – Trivsel
1. spadestik også hos andre boligorganisationer
diverse receptioner o.s.v.

Vision 4 Lejerbo Horsens tilbyder attraktive boliger med høj vedligeholdelsesstandard.

Målsætning: Ingen boliger har køkkener eller badeværelser der er ældre end 30 år ved udgangen af 2025.
Opnoteringen (ventelisten) øges med 20% inden 2020.

Handling: Vedligeholdelsesplaner
PR/reklamer/Messedeltagelse
Ved den årlige gennemgang – får vi en fornemmelse af hvor der skal sættes ind.
Messen er god til at gøre opmærksom på Lejerbo.

Torben foreslog at punktet tages op på næste møde, der tages en vision ad gangen eller at der tages en aften. Når der er en Landsbyggefondssag – så er der allerede sat en plan i gang.

Torben Krogh foreslog endvidere at der arbejdes på at få vedtaget kollektiv råderet.

Beslutning

Bestyrelsen besluttede et aftenmøde – den 11. januar 2017 kl. 17.30 i Fyrkælderens i afd. 41-0 Frejsgade.
På mødet arbejdes der videre med visionerne.

Ad 7. Skilte status ?

Kaj Jørgensen orienterede om, at man havde fået lavet 3 forskellige skiltestørrelser.

Skiltene har p.t. ikke været i Horsens.

Skiltene efterlyses og besked til Kaj – således at der kan udarbejdes en plan for besigtigelse m.m.

Efterskrift: Skiltene er den 24. nov. 2016 afleveret på Flintebakken v/Simon.

Beslutning:

Bestyrelse besluttede at organisationen betaler for 1 skilt pr. afdeling – afdelingerne med flere locationer får naturligvis flere skilte betalt af organisationen.

Formand og næstformand tager rundt i afdelingerne og bestemmer hvor og hvilket skilt den enkelte afdeling skal have.

Ad 8. Nyt fra formanden.

Der er afholdt formand og forretningsfører møde på Hybenvej – hvor der blev drøftet affaldssystem.

Næste er den 22. februar 2017 i Silkeborg.

Der har været afholdt ekstraordinært landsrepræsentantskabsmøde i Århus, hvor der blev valgt ny næstformand i stedet for Lars Bak. Anne Sakariassen ny næstformand og Inge Køster blev nyt bestyrelsesmedlem.

Messen gik rigtig godt og der er allerede meddelt at vi er med igen næste år.

Den 5. november har der været Visionsmøde i Nyborg. (jf. pkt. 6)

Ad 9. Nyt fra hovedbestyrelsen.

Benny Davidsen har fra Børge Olsen modtaget lidt info:

Boligministeriet er flyttet til transportministeriet

Lejerbos regnskabet kommer ud med et lille underskud.

Der er besluttet at der skal laves ny hjemmeside.

Der bliver bestyrelseskonference den 26. januar 2017 i København.

Ad 10. Nyt fra administrationen.

Torben Krogh meddelte;

Nye normalvedtægter juni 2016 – digitalisering og præciseringer

Der er sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer.

De væsentligste ændringer i forhold til de tidligere normalvedtægter angår anvendelse af digitale værktøjer dels til indkaldelser af øverste myndighed og afdelingsmøder og udsendelse af materiale til disse møder, dels som supplement i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder.

Herudover er der sket enkelte mindre ændringer:

- Harmonisering af reglerne om øverste myndigheds kompetence og uddelegering med driftsbekendtgørelsens §§ 6 og 7.
- Præcisering af tegningsreglen.

Ændringerne i normalvedtægterne finder anvendelse, uanset eventuelle modstående bestemmelser i en boligorganisationens vedtægter.

Boligorganisationens vedtægter skal behandles på et repræsentantskabsmøde og vil blive udsendt fra sekretariatet forud for mødet. Ændringerne er angivet med rød skrift.

Det moderne kontanthjælpsloft.

Den 1. oktober 2016 trådte regeringens nye moderne kontanthjælpsloft i kraft. 30.000 familier bliver efter regeringens skøn berørt af forslaget. Formålet er at tilskynde kontanthjælpsmodtagere til at komme i

beskæftigelse. Beskæftigelsesministeriet har beregnet, at ud af de berørte, forventes omkring 700 at få beskæftigelse.

I beregningen af kontanthjælpsydelsen skal indgå værdien af din boligsikring. Boligsikring har tidligere været en ydelse, som kommer oven i kontanthjælpen. Med det moderne kontanthjælpsloft er der en øvre grænse for, hvor meget du kan få udbetalt, som indeholder boligsikring. Derfor bliver en større gruppe ramt på den måde, at deres boligsikring bliver reduceret. Endda forholdsvis meget. Modelberegninger viser, at en enlig med to børn i en lejlighed på omkring 80 m² får reduceret sit rådighedsbeløb med op til 28%.

Vi kan endnu i Lejerbo ikke se, hvad effekten bliver. Vi følger løbende huslejeopkrævningerne og er bekymrede for at kunne se et stigende antal betalingsrestancer og på sigt også en stigning i antallet af beboere, som må flytte fra deres lejemål, fordi det er for dyrt.

Mange har rettet henvendelse til vores boligrådgivere. Vores hjælp handler om, at vi kan foreslå at forsøge at bytte sin lejlighed, skrive sig op internt til en billigere lejlighed eller overveje et værelse af et værelse. Det er jo ikke ideelle løsninger for de fleste, men det vi har at gøre med. Vi har selvfølgelig billige boliger i Lejerbo – men de er jo lejet ud i forvejen.

Elektroniske boligtilbud.

Lejerbo har iværksat et projekt vedrørende elektroniske boligtilbud efter beslutning i hovedbestyrelsen. I dag kan boligsøgende afslå eller acceptere et boligtilbud via deres profil på www.lejerbo.dk, men selve boligtilbuddene bliver sendt ud som papirpost.

Samler man udgiften til papir, kuverter, porto og arbejdstimer til print, kuvertering mv., er udgifterne til at udsende de ca. 116.000 årlige boligtilbud godt 1.3 mio. kr.

Der ligger altså en meget fin effektivisering i projektet. Hertil kommer, at mange kunder efterspørger en elektronisk løsning, og at stort set alle andre boligselskaber kan tilbyde en elektronisk løsning.

Projektet sigter på, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk, når løsningen er helt implementeret. Erfaringen fra andre boligselskaber siger mellem 90 og 98 %, så de 85 % er bestemt realistisk.

Projektet er planlagt sådan, at løsningen først testes af på en eller flere boligorganisationer. En fuld implementering forventes at ske marts 2017.

Han meddelte endvidere at der p.t. ingen boliger i lejetab.

Fælleslokalet i Gl. Jernbanegade - lejes det ud? – skal det evt. laves om til en lejlighed. Administrationen undersøger og det tages op et efterfølgende møde.

Ad. 11. Eventuelt.

Asta Jørgensen meddelte, at flere beboere i afd. 41-0 har givet udtryk for, at det er for kort en frist der er givet til at rydde garagerne.

Garagerne som funktionærerne bruger til maskiner, bliver ligeledes ryddet.

Torben Krogh, meddelte at der evt. kan lejes en skibscontainer, for rimelige penge, hvis det evt. kan afhjælpe problematikken. Afdelingen må vende tilbage såfremt der skal lejes container eller lign.

han oplyste at det er svært at give fristforlængelse da det er af sikkerhedsmæssige årsager, at garagerne opsiges med henblik på nedrivning.

Godkendt af formanden den 13/12 2016

Benny Davidsen

Benny Davidsen